

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'EXTENSION URBAINE

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AUa (habitat)

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone d'extension permissive, permettant l'accueil de nouvelles constructions en fonctions des réseaux (existants, à renforcer, à créer) et de la capacité des équipements et services de proximité ou en programmation.

C'est une zone équipée ou non, réservée à une urbanisation à court terme et moyen terme, à vocation d'habitat.

Elle comprend deux secteurs : 1AUa1, 1AUa2.

La commune est concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux.

Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de constructions.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Zone 1AUa - ARTICLE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Tout type d'occupation et d'utilisation du sol, quelle qu'en soit la nature non mentionnée à l'article 2, y compris :

- les établissements d'activité industrielle ;
- les constructions et les installations nouvelles liées à l'activité agricole ;
- la création de terrains de camping et de caravanning, et le stationnement isolé de caravanes hors des terrains aménagés ;
- l'ouverture de toute carrière ;
- les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, de caravanes, d'abris autres qu'à usage public (à l'exception des installations de chantier) ;
- les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures ... pouvant nuire à la qualité du paysage ;
- les parcs d'attractions et installations de jeux commerciaux susceptibles de produire des nuisances ;
- les garages en sous-sol ;
- les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés.

Zone 1AUa - ARTICLE 2 - Occupations et utilisations soumises à des conditions particulières

Rappel : le financement des divers équipements rendus nécessaires à l'urbanisation doit se faire selon le respect de la législation en vigueur (réseaux au droit de la zone d'urbanisation).

Sont admis pour l'ensemble de la zone :

- Les opérations d'aménagement d'ensemble³ comprenant ou non des logements individuels ou collectifs, des équipements collectifs, des bureaux, des commerces ou services, ainsi que les constructions édifiées au fur et à mesure de la réalisation des équipements interne de la zone et sous réserve que :
 - le projet ne contrarie pas l'aménagement du reste de la zone par enclavement d'autres terrains ;
 - l'opération prenne en compte l'ensemble des contraintes d'aménagement de la zone d'extension issues du document « Orientations d'aménagement » du dossier PLU.
- les établissements à usage d'activités artisanales, commerciales ou de services comportant ou non des installations classées, dans la mesure où toutes les dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité ou les nuisances susceptibles d'être produits, rendant ainsi acceptables de tels établissements dans la zone urbaine ;
- les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des constructions à usage d'habitations existantes ne compromettant pas la bonne organisation d'aménagement de la zone ;
- les bâtiments annexes (de faible volume), les garages liés ou non aux constructions existantes, ainsi que les constructions ou installations à vocation de loisirs (piscinè, sauna...) en lien avec une construction existante.
Rappel : une autorisation (ou déclaration) est nécessaire pour ces constructions ou installations.
- la reconstruction à l'identique après sinistre d'habitations existantes, n'entraînant pas une augmentation du nombre de logements ni un renforcement des réseaux existants, et ne compromettant pas la bonne organisation d'aménagement de la zone ;
- les équipements d'infrastructure et de superstructure, ainsi que les équipements collectifs ;
- les installations liées à la gestion de l'eau ;
- les affouillements et exhaussements du sol rendus indispensables pour la réalisation des constructions et installations autorisées ainsi que les installations hydrauliques nécessaires à la mise en oeuvre de la zone (bassin de rétention, déversoir d'orage...).

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Zone 1AUa - ARTICLE 3 - Accès et voirie

a) Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

³ On désigne par « Opération d'aménagement d'ensemble » la réalisation de constructions sous forme de Z.A.C. (zone d'aménagement concerté), de P.A.E. (programme d'aménagement d'ensemble), de lotissements ou opérations groupées.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être soumises à l'avis du gestionnaire de la voie concernée.

Les groupes de garages individuels de plus de 10 boxes doivent être disposés sur les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

b) Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

L'emprise des voies créées doit tenir compte de la taille de l'opération de la situation de cette voie dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures.

Aucune voie privée ne doit avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour (notamment, ceux des services publics : lutte contre l'incendie, ordures ménagères) et ne peuvent desservir plus de 10 logements.

Les accès et voiries doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite, de la défense incendie et de la protection civile.

Pour les zones d'extensions urbaines 1 AUa1 situées en bordure de la R.D.928, il ne sera autorisé qu'un seul accès nouveau, pour chacune des zones, sur cet axe (cf. « Orientations d'aménagement »).

Pour la zone d'extension urbaine 1 AUa2 située en bordure de la R.D.928, aucun accès ne pourra s'effectuer sur la R.D.928 (cf. « Orientations d'aménagement »).

Zone 1AUa - ARTICLE 4 - Desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute opération qui requiert une alimentation en eau potable.

2. Assainissement

a) Eaux usées

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe.

A défaut de réseau, les constructions ne sont admises qu'à la condition que soient réalisés, à la charge du constructeur, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, dans le respect des exigences de la réglementation en vigueur.

Par ailleurs, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales vers les fonds inférieurs.

Dans ce but, les aménageurs examineront toutes les solutions possibles de gestion des eaux pluviales à la parcelle par réinfiltration dans le sous-sol.

Si la réinfiltration à la parcelle s'avère impossible ou insuffisante, le rejet des eaux pluviales vers un réseau collecteur public doit faire l'objet d'une autorisation préalable. Une convention de rejet fixera les caractéristiques qualitatives et quantitatives de ce rejet en fonction de la capacité du réseau collecteur et du milieu récepteur des eaux pluviales.

L'installation de réserves d'eau pluviales est autorisée à condition qu'elles soient enterrées et destinées à un usage non domestique.

c) Eaux de drainage

En cas d'urbanisation sur un ensemble drainé, le constructeur s'engage de ne pas bouleverser le bon fonctionnement du système hydraulique, il devra, selon la législation en vigueur du Code Rural, assurer la bonne évacuation des eaux.

3. Distribution Electricité - Gaz - Télécommunications - Télédistribution

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les lignes électriques et téléphoniques doivent être réalisées en réseau souterrain.

Les antennes paraboliques ne doivent pas être visibles du domaine public ni surplomber celui-ci.

Zone 1AUa - ARTICLE 5 - Caractéristiques des terrains

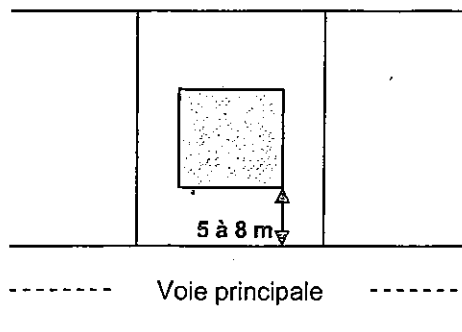
Il n'est pas fixé de règle.

Zone 1AUa - ARTICLE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Secteur 1AUa1

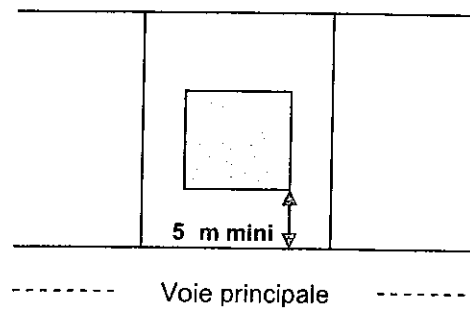
Les constructions doivent observer un retrait compris entre 5 mètres et 8 mètres à compter de l'alignement.

Cependant, dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, ce recul peut être modulé en fonction de la composition du projet pour l'ensemble de la zone.



Pour le secteur 1AUa 2 :

Les constructions doivent observer un retrait de 5 mètres minimum à compter de l'alignement.



Pour l'ensemble de la zone

Le recul est fixé à 15 mètres par rapport à la limite d'emprise publique actuelle (au moment de l'approbation du P.L.U.) de la R.D.928 pour les habitations et leurs annexes.

Les reconstructions pourront être admises selon l'implantation initiale de la construction.

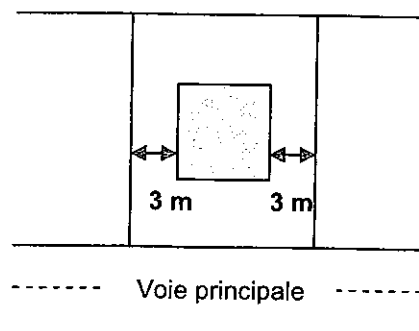
Les travaux visant à améliorer le confort et l'utilisation des bâtiments existants qui ne respectent pas les dispositions du présent titre sont autorisés à l'arrière ou dans le prolongement du bâtiment existant.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions liées aux réseaux de distribution.

Zone 1AUa - ARTICLE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Implantation avec marge d'isolement

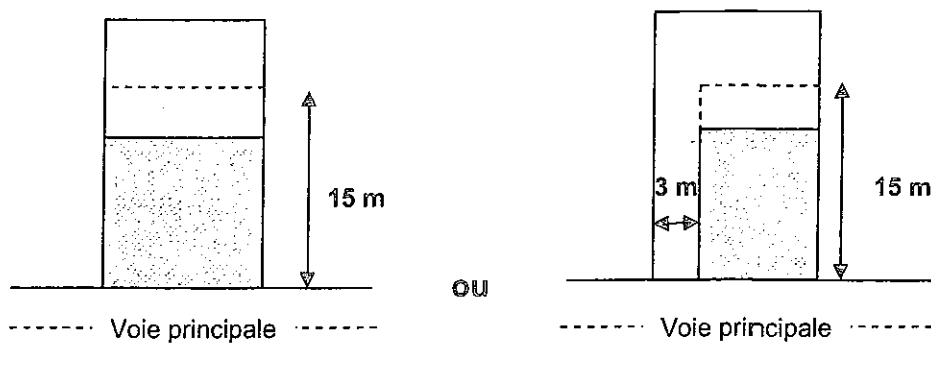
Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



2. Implantation en limites séparatives

La construction de bâtiments joignant les limites séparatives ou une des limites séparatives (dans ce cas la marge minimale est de 3 mètres pour l'autre limite) est autorisée :

- à l'intérieur d'une bande de 15 mètres, comptés à partir :
 - de la marge de recul qui s'y substitue (en application de l'article 6)
 - de la limite de constructibilité (lotissements).



- à l'extérieur de cette bande de 15 mètres :
 - lorsqu'il est prévu d'adosser la construction projetée à un bâtiment, sensiblement équivalent en hauteur et en épaisseur et en bon état, déjà contigu à la limite séparative ;
 - lorsque des constructions sont édifiées simultanément et sensiblement équivalentes en volume ;
 - lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes à l'habitation ou à usage commercial, artisanal ou de dépôt, dont la hauteur au droit des limites séparatives ne dépasse pas 3,20 mètres à l'égout du toit par rapport au sol naturel initial.

3. Dans tous les cas

- ~~Lorsqu'il s'agit de bâtiments de faible volume (inférieur à 20 m² de SHON) annexés à l'habitation et dont la hauteur n'excédera pas 3,20 mètres à l'égout du toit, l'implantation du bâtiment sera à 1 mètre minimum d'une des limites ou des limites séparatives afin de permettre des plantations ne dépassant pas 2 mètres, entre le bâtiment projeté et la limite séparative.~~
- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions liées aux réseaux de distribution.
- Lorsqu'il s'agit d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, il sera admis que la construction soit édifiée avec un prospect qui ne pourra être inférieur au prospect minimum du bâtiment existant.

Zone 1AUa - ARTICLE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Aucune distance n'est imposée entre deux bâtiments non contigus.

Zone 1AUa - ARTICLE 9 - Emprise au sol des constructions

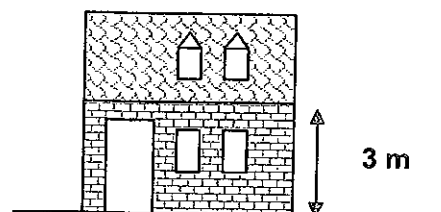
L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation ne pourra excéder 40 % de la surface du terrain.

Pour le secteur 1AUa2, l'emprise au sol maximale sera fixée à 30 %.

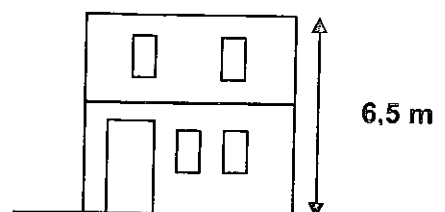
Il n'est pas fixé de règle pour les constructions liées aux réseaux de distribution.

Zone 1AUa - ARTICLE 10 - Hauteur maximale des constructions

Aucune construction à usage d'habitation ne doit comprendre plus d'un rez-de-chaussée avec un comble aménageable (R+1c), et la hauteur des constructions ne peut excéder 3 mètres mesurés à l'égout du toit par rapport au niveau de la chaussée mesurée en son axe au droit de la construction.

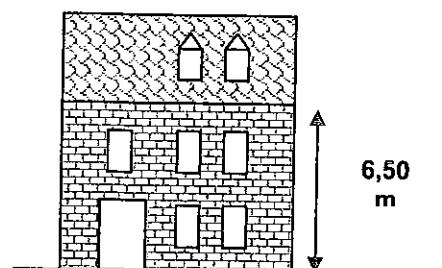


Dans le cas de la réalisation d'une habitation à toiture terrasse ou à faible pente (programme architectural bioclimatique), la hauteur des constructions ne peut excéder 6,50 mètres mesurés à l'acrotère par rapport au niveau de la chaussée mesurée en son axe au droit de la construction (soit un étage sur rez-de-chaussée).



Pour le secteur 1AUa1 :

Toutefois, dans le cadre d'un plan de composition général d'un secteur, des constructions pourront comprendre 1 étage avec un comble aménageable sur rez-de-chaussée (R+1+1c) et la hauteur des constructions ne peut excéder 6,50 mètres mesurées à l'égout du toit dans le cadre de réalisation d'opérations groupées.



Ces règles de hauteur ne concernent pas les édifices publics, culturels, les constructions liées aux réseaux de distribution ainsi que la reconstruction à l'identique après sinistre.

Zone 1AUa - ARTICLE 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1. Principe général

Le permis de construire (ou la déclaration préalable) peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2. Dispositions particulières

2.1. Intégration des constructions

- a) Les murs et toitures des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.
- b) En cas d'extension, ou de construction sur une parcelle bâtie, la construction devra être réalisée en matériaux identiques à ceux des constructions existantes majoritairement sur la parcelle. Les constructions en matériaux verriers (serres, vérandas, etc.) sont autorisées, ainsi que les abris de jardin en bois d'une superficie hors œuvre nette maximale de 20 m² avec une couverture en matériaux sombres à l'exclusion des revêtements en fibro ciment naturel. Les abris de jardins s'intégreront harmonieusement sur la parcelle.

Les abris de jardins seront implantés en fond de parcelle, sauf en bordure des terrains bordant la section Sud de la R.D.928.

- c) Les équipements et installations liés à la distribution d'énergie, télécommunications doivent être réalisés en briques et tuiles, sauf si des contraintes techniques s'y opposent.
- d) Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux où elles ne sont pas visibles des voies publiques.
- e) Les clôtures des habitations doivent être constituées :
 - soit par des haies composées d'essences locales, pouvant être doublées d'un grillage édifié derrière la haie.
 - ~~soit par des grilles, grillages ou autres dispositifs sobres pouvant comporter un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 mètre, constitué des mêmes matériaux que ceux de la construction principale.~~
 - soit par des clôtures de bois.
 - soit par des clôtures maçonnées : briques, matériaux recouverts d'un enduit peint (en lien avec la construction existante).

L'utilisation de clôtures en plaques de béton lisses préfabriquées visibles depuis le domaine public est interdite. Les brises vues rapportées à ces structures sont interdits (bambou, film ou plastique...)

La hauteur des clôtures en limites séparatives est limitée à 2 mètres comptés à partir du niveau du terrain au droit de l'édification de la clôture.

La hauteur des clôtures et pilastres en front à rue est limitée à 1,20 mètres.

- f) Les murs d'intimité seront réalisés avec un matériau identique à celui de la construction et ne pourront pas excéder 2 mètres de haut et 3 mètres de longueur à partir de la construction de la façade arrière.
- g) La cote de seuil finie ne pourra en aucun cas avoir une différence de niveau supérieure à 0,60 mètre par rapport au niveau de l'axe de la chaussée au droit de la construction.
- h) Dans le cadre de constructions issues d'un programme architectural innovant, la mise en œuvre de matériaux autres que la brique et la tuile est tolérée.
- i) Les garages en sous-sol sont interdits ainsi que l'aménagement de vides sanitaires aménageables (en dehors du passage des réseaux techniques). Les caves individuelles

sont tolérées, sous réserve du niveau de la nappe phréatique au droit de son édification, n'entraînant pas de risques d'inondation.

- j) Les garages pourront être réalisés en appentis ou en toiture parallèle à celle de l'habitation.
- k) Les percements des portes et fenêtres pour les constructions à usage d'habitations seront de proportion verticale pour les façades sur rue.

2.2. Matériaux des murs extérieurs des constructions

- a) L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures.
- b) Les pignons à nu doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale.
- c) Les murs extérieurs des constructions à usage d'habitations ainsi que les garages devront être réalisés majoritairement en briques ou en enduits (les crépis sont interdits).

2.3. Toitures

- a) Les toitures des constructions seront à deux pentes, de 40° minimum, et seront réalisées en tuiles ; l'emploi de la tuile dans la gamme des rouges ou noire. Toutefois les toitures des annexes pourront être réalisées au moyen d'autres matériaux de tons rouges ou sombres (serres, vérandas, dispositifs solaires ... exclus).
- b) Les combles prévus à l'article 10 ne pourront comporter qu'un seul niveau habitable.
- c) Les toitures « à la Mansart » sont admises.
- d) Les toitures terrasses sont interdites, à l'exception de certains éléments de composition découlant d'un projet architectural d'ensemble, ou si elles relèvent d'un programme de construction découlant de l'architecture bioclimatique.
- e) Les lucarnes neuves seront de proportion verticale et seront majoritairement situées dans le tiers inférieur de la toiture de l'habitation.

2.4. Adaptations liées à la mise en œuvre de programmes architecturaux bioclimatiques.

- pour les constructions nouvelles, des adaptations sont possibles pour la réalisation d'un projet d'architecture bioclimatique (capteurs solaires, verrières, serres, vérandas, toitures végétalisées, utilisation du bois...).
- Dans ce cas, les toitures terrasses ou à faible pente sont autorisées.
De même, l'intégration en façade de ces dispositifs est également autorisée (capteurs solaires, photovoltaïques ... ; murs végétalisés) ;
- pour les extensions des constructions existantes, des adaptations sont possibles pour la réalisation d'un projet d'architecture bioclimatique (capteurs solaires, verrières, serres, vérandas, toitures végétalisées, utilisation du bois...).
- Dans ce cas, les extensions peuvent comporter une toiture terrasse ou à faible pente.
De même, l'intégration en façade de ces dispositifs est également autorisée (capteurs solaires, photovoltaïques ... ; murs végétalisés).
L'extension devra être réalisée en harmonie architecturale avec l'ensemble d'un bâtiment.

Zone 1AUa - ARTICLE 12 - Aires de stationnement

1. Principes généraux

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique, selon les normes présentées en annexe pour chaque catégorie de construction.

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Ces obligations ne sont pas applicables aux aménagements de constructions existantes sans création de surface hors œuvre nette, ainsi qu'aux extensions de la surface de plancher hors œuvre nette des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée et s'il n'est pas créé de logements. Elles ne s'appliquent pas non plus aux travaux de transformations ou d'amélioration des bâtiments affectés à des logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagneraient de création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

Les groupes de garages individuels ou aire de stationnement doivent être disposés dans les terrains de façon à aménager une cour d'évolution à l'intérieur desdits terrains et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

2. Nombre d'emplacements

Pour les constructions liées à une opération d'aménagement d'ensemble ou d'habitat isolé, il est exigé 2 places de stationnement par logement.

De plus, il est exigé 2 places de stationnement supplémentaires par tranche de 10 logements réalisés.

3. Modalités de réalisation

Pour satisfaire ces obligations, le constructeur doit réaliser le nombre de places de stationnement qui lui est imparti, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, sur le terrain propre à l'opération.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

A défaut de pouvoir réaliser l'obligation ci-dessus, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation des parcs publics de stationnement.

Zone 1AUa - ARTICLE 13 - Espaces libres et plantations

1. Règles générales de plantations

- Les plantations existantes doivent être maintenues et tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par l'utilisation d'essences locales.
- Les haies existantes, doivent être maintenues ou remplacées par l'utilisation d'essences locales.
- Les espaces libres doivent être aménagés en espaces verts, engazonnés ou cultivés.

2. Règles particulières

- a) Pour les opérations bordant la R.D.928, des plantations (type haie brise vent avec un étage bas composé d'arbustes) d'une largeur minimum de 3 mètres devront être réalisées sur la façade des parcelles bordant la R.D.928.
- b) Les marges de recul par rapport aux voies et aux limites séparatives devront comporter des espaces verts ou des rideaux d'arbres à hautes tiges, d'essences locales.

3. Règles particulières concernant le boisement à créer en limites des zones 1AUa1 et 1AUa2.

Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Dans les espaces à créer, figurant au plan sous la légende « boisement à créer », aucun des modes d'occupation ou d'utilisation des sols admis dans la zone ne peut être autorisé sans la création d'un aménagement paysager.

La demande du permis de construire devra faire figurer cette bande paysagère, qui devra répondre aux caractéristiques suivantes :

- La bande paysagère créée devra être d'une largeur de 5 mètres ;
- Elle devra être composée d'essences locales.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Zone 1AUa - ARTICLE 14 - Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de règle.